

参 考 資 料

1. 町田市住宅マスタープラン改定懇談会
2. 用語解説

1. 町田市住宅マスタープラン改定懇談会

町田市住宅マスタープランの改定に関する検討を行うため、町田市住宅マスタープラン改定懇談会（以下「懇談会」という。）を設置して検討を行いました。

懇談会では、以下に掲げる事項について調査、検討し、その結果を市長に提言しました。

○町田市の住宅問題に関すること。

○町田市の住宅政策の方向性に関すること。

■町田市住宅マスタープラン改定懇談会 名簿

	区分	氏名	役職等	備考
学識経験者	座長	松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部 教授	
	副座長	野澤 康	工学院大学 工学部 教授	
	委員	野村 知子	桜美林大学 健康福祉学群 教授	
	委員	戎 正晴	明治学院大学 大学院法務職研究科 教授	
	委員	市古 太郎	首都大学東京 都市環境科学研究科 助教	
市民関係団体の代表	委員	小林 泰	町田市町内会自治会連合会 副会長	(小林委員の後任)
		宮本 聖士		
	委員	原 武夫	町田市分譲マンション管理組合ネットワーク 理事	
	委員	佐藤 松子	町田山崎住宅マンション建替組合	
民間団体の住宅関連の	委員	深澤 勝	町田商工会議所 不動産部 副会頭	
住宅関係公的団体	委員	木村 宣代	東京都都市整備局 住宅政策推進部 企画担当課長	
	委員	田村 清美	東京都住宅供給公社 住宅計画部	(田村委員の後任)
		林 健一郎		
	委員	水野 克彦	(独)都市再生機構東日本支社 住まいサポート業務部ストック改善事業チーム 主幹	(水野委員の後任)
	委員	半田 博一		
委員	田丸 春信	(財)マンション管理センター 企画部長		

■町田市住宅マスタープラン改定懇談会経過

日 時	回数	主な議題等
平成 21 年 11 月 24 日(火)	第 1 回	(市内の主要な住宅地、団地等の視察) 懇談会の役割 委員自己紹介 議事：住宅マスタープランの改定の背景と改定スケジュール ：町田市の住宅事情 ：既定のマスタープランの検証 報告：「住まいに関するアンケート調査」中間報告 ：「分譲マンション実態調査」中間報告
平成 22 年 1 月 27 日(水)	第 2 回	報告：「住まいに関するアンケート調査」報告 「分譲マンション実態調査」報告 議事：町田市の団地の現状と取り組み例 ・団地の現状 ・UR都市機構の賃貸住宅ストック再生・再編方針 ・東京都住宅供給公社の再編整備計画 ・町田市の団地政策について
平成 22 年 3 月 16 日(火)	第 3 回	議事：町田市の大規模団地の将来像
平成 22 年 6 月 2 日(水)	第 4 回	議事：町田市住宅マスタープラン骨子
平成 22 年 7 月 27 日(火)	第 5 回	議事：町田市住宅マスタープラン骨子
平成 22 年 9 月 29 日(水)	第 6 回	議事：町田市住宅マスタープラン（素案）について 報告：パブリックコメントについて
平成 23 年 1 月 18 日(火)	第 7 回	議事：町田市住宅マスタープラン（改定案）について 報告：パブリックコメントの結果について

2. 用語解説

(ア行)

■NPO

「Non Profit organization」の略で、営利を目的としない民間団体を指し、民間非営利活動団体と訳される。平成 10 年 3 月に公布された特定非営利活動推進法に基づくまちづくりの推進団体で 17 分野の活動に該当する活動を行い、同法の要件を満たす団体は特定非営利活動法人として法人格を取得することができる。

(カ行)

■介護保険制度

40 歳以上の人全員を被保険者（保険加入者）とした市町村（特別区を含む）が運営する強制加入の公的社会保険制度。

被保険者になると保険料を納め、介護が必要と認定されたときに、費用の一部を支払って介護サービスを利用することができる。

■借上げ公営住宅

民間の土地所有者等が建設した賃貸住宅を、地方公共団体が借り上げ、公営住宅として供給する住宅。

■居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値で、世帯人員に応じて健康的で文化的な住生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準である「最低居住面積水準」と、世帯数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに必要と考えられている住宅の面積に関する水準である「誘導居住面積水準」がある。

■緊急輸送道路

中央防災会議が策定した「防災基本計画」において、地方公共団体は、緊急輸送ネットワークの形成を図ることとしており、東京都では、「東京都地域防災計画」において緊急輸送ネットワークを構成する路線を、緊急輸送道路として定めている。

■建築協定

住宅地の環境、商業地の利便性向上のため、建築基準法による市町村条例に基づき、土地や建物所有者等が一定区域の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等について基準を定める制度。

■洪水ハザードマップ

平成 17 年の水防法改正を受けて東京都が公表した、中小河川の浸水予想区域図を基に作成したもので、洪水氾濫による浸水区域・浸水深、大雨による土砂災害危険箇所、避難場所など、大雨や洪水時の対応に必要な情報が記載されている。

■公的賃貸住宅

公的な機関が公的資金を使って建設、購入、または受託管理して運営している賃貸住宅のこと。低額所得者向けに安い家賃で賃貸する公営住宅、主に中堅所得層向けに独立行政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が賃貸する賃貸住宅などがある。また、民間

の土地所有者が公的資金の援助を受けて一定の条件に合った賃貸住宅を建て、入居者に家賃補助を行う特定優良賃貸住宅（特優賃）も公的賃貸住宅に含む。

■公共公益施設

一般的には、道路、公園、上下水道等の住民の生活に不可欠な施設や小中学校、保育所、図書館等の公共サービスを提供する施設のこと。

■高齢者見守り支援ネットワーク

見守りの必要な高齢者（高齢のひとり暮らし、高齢の夫婦、日中独居の方、虚弱、閉じ籠り等）に対し、その変化に早めに気づき、対応するための仕組み。高齢者見守員等による訪問・声かけなどの見守り（安否確認）、地域の協力員・協力機関等による見守り（異変発見）などがある。

■コミュニティバランス

地域の居住者の階層の偏り状況や構成などのバランスのこと。

■コーポラティブハウス

入居希望者が集まって組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のこと。

■コレクティブハウス

集合住宅の形態の一つで、独立した居住スペースの他に、居間や台所など共同で利用できるスペースを備えたもの。

（サ行）

■最低居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値で、世帯人員に応じて健康で文化的な生活を営む基礎として、必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

■シェアハウス

一つの家を複数の人と共有して暮らす居住形態。

■小規模多機能型居宅介護

介護保険の地域密着型サービスのひとつ。中重度となっても住み慣れた自宅や地域において在宅生活を継続することを支える観点から、「通い」を中心として、利用者の様態や希望などに応じ、随時「訪問」や「泊まり」を組み合わせ提供サービス。

■シルバーハウジングプロジェクト／シルバーピア

福祉施策と住宅施策の密接な連携の下に、高齢者の安全や利便に配慮した設備・設計を行うとともに福祉サービスが快適に受けられるよう十分に配慮された住宅の供給を促進することにより、高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に資するもの。高齢者の生活特性に配慮した住宅及び付帯施設の供給並びにライフサポートアドバイザーによる福祉サービスの提供を行うもの。

東京都では、シルバーピア事業として実施している。

■終身建物賃貸借制度

平成 13 年「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により制定された制度で、建物

の賃貸借契約が死亡するまで存続し、死亡時に終了する相続のない「一代限り」の契約である。本制度を活用するには都知事の認可が必要となる。

■住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、外見や簡単な間取り図等からでは分かりにくい住宅の性能を10の分野にわたって等級や数値で表示するもの。

■新耐震基準

1981年（昭和56年）に建築基準法施行令の構造基準の改正により設けられた、地震に対して建築物等を安全に設計するための構造耐震性能の基準のこと。中規模の地震（震度5強程度）に対しては殆ど損傷を生じず、極めてまれにしか発生しない大規模の地震に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊を生じさせないことを目標とした基準のこと。

■スケルトンインフィル住宅

建物を構造体と内装・設備に分けて設計された住宅のこと。スケルトンは骨格のこと、構造体を示し、インフィルは内外装・設備・間取りのこと。

(夕行)

■地域優良賃貸住宅

2007年に創設された制度で、従来の特定優良賃貸住宅（特優賃）と高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）を一本化し、新たに制定された。

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住のように供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成がある。

■地区計画

ある一定のまとまりを持った地区を対象に、地区の特性に配慮した良好な魅力ある街づくりを行っていくための目標を定め、その方針に沿った土地利用及び建築の適切な誘導を行っていくもの。

■長期優良住宅

住宅を長期にわたって使用することで、環境負荷の低減や廃棄物の排出を抑制することなどを目的として、構造及び設備について一定の基準を満たすものとして、市町村長や都道府県知事の認定を受けた住宅。認定を受けた住宅は様々な税制優遇の適用がある。

■長寿命化計画

建物の老朽化や劣化を防ぐために予防保全の観点から修繕計画を立てることで修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図り、公営住宅等のストックの長寿命化を図るため計画。

(八行)

■ハザードマップ

予測される災害自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が地図上に図示されている。ハザードマップを利用することにより、災害発

生時に住民などは迅速・的確に避難を行うことができ、また二次災害発生予想箇所を避けることができるため、災害による被害の低減にあたり有効である。

■バリアフリー

障がいのある人が生活していく上での障害（バリアー）となるものを除去する（フリー）という意味。もともとは建築用語として登場し、建物内の段差の解消など物理的障害の除去という意味合いが強いものの、より広く障がいのあるいとの社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障壁の除去という意味で用いられる。

■防犯優良マンション登録制度

財団法人東京防犯協会連合会が、犯罪の防止に配慮した共同住宅（マンション）や駐車場の防犯性能等の審査基準を明確にして、これに合致したものについて東京防犯優良マンション・駐車場として登録し、これを推奨することで、防犯意識の向上と、犯罪のない明るい社会の実現を目指す制度。

（マ行）

■マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題などマンションの管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。

（ヤ行）

■誘導居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）において定められた居住面積に関する目標値で、世帯人員数に応じて豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられている住宅の面積に関する水準。

（ウ行）

■ライフサイクルコスト

建物にかかる生涯コストのこと。建物の企画・設計に始まり、竣工、運用を経て、寿命がきて解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

■リフォーム

傷んでいるところを直して長持ちさせたり、住む人の生活の変化に合わせて便利にしたりと、大切な住宅により長く、より快適に住み続けるために行うもの。大きく分けると、増築、改築、改装、修繕などがある。